

Kündigung wegen Eigenbedarfs bei sporadischer Nutzung einer Wohnung als Zweitwohnung – sehr problematisch, aber vom Bundesverfassungsgericht „abgesegnet“

Bundesverfassungsgericht, Beschl. vom 23. April 2014 - 1 BvR 2851/13 (LG Berlin, Urteil vom 22. August 2013 – 67 S 121/12)

Die Frage, ob eine Kündigung wegen Eigenbedarfs oder eines gleichwertigen anderen Interesses begründet ist, hat den BGH in den letzten Jahren des öfteren beschäftigt, insbesondere in dem bekannten Düsseldorfer Fall (Einrichtung einer kirchlichen Sozialberatungsstelle, Urteil vom 9. Mai 2012 – VIII ZR 238/11) und dem Anwaltskanzlei-Fall (Urteil vom 26. September 2012 – VIII ZR 330/11)¹. Was zu gelten hat, wenn der Vermieter die vermietete Wohnung in Zukunft als Zweitwohnung nutzen will, musste/konnte der BGH bislang noch nicht klären. Deshalb wäre es geradezu zwingend geboten gewesen, dass das LG Berlin, das mit Urteil vom 22. August 2013² einen solchen Fall entschieden hat, die Revision zugelassen hätte, was es aber – völlig unverständlich – nicht getan hat. Da in jenem Fall die Grenze der Beschwer von 20.000 € für eine Nichtzulassungsbeschwerde nicht erreicht war, hatte die Mieterin die einzige ihr noch verbliebene Möglichkeit ergriffen und Verfassungsbeschwerde zum Bundesverfassungsgericht eingelegt, die das BVerfG jedoch – leider – nicht zur Entscheidung angenommen hat. Obwohl die Sache nicht auf dem „normalen“ Weg des Revisionsverfahrens zum BGH gelangt ist, soll sie hier dennoch vorgestellt werden; denn für die Entscheidung des BVerfG dürfte die in jenem Verfahren abgegebene – negative – Stellungnahme des VIII. Senats des BGH eine, wenn nicht *die* ausschlaggebende Rolle gespielt haben.

Der Fall:

Seit 1987 bewohnte die Mieterin gemeinsam mit ihrem Sohn eine 57,48 m² große Zwei-Zimmer-Wohnung in Berlin. Der Vermieter hat die Wohnung 1996 erworben. Er ist als Chefarzt in einer Klinik in Hannover tätig und lebt dort mit seiner Ehefrau und vier minderjährigen Kindern. Aus einer früheren Beziehung hat er eine jetzt 14jährige Tochter, die in Berlin bei ihrer Mutter lebt und für die der Vermieter das gemeinsame Sorgerecht zusammen mit der Mutter hat.

Die Verbindung zu seiner nichtehelichen Tochter hatte der Vermieter bislang durch regelmäßige, zweiwöchentliche Besuche des Kindes bei seiner jetzigen Familie in Hannover gepflegt. Nachdem die Tochter nunmehr den Wunsch geäußert hat, die Wochenenden in Berlin zu verbringen, beabsichtigt der Vermieter seinerseits, künftig das Zusammentreffen „flexibler (zu) gestalten und in der Häufigkeit insgesamt (zu) intensivieren“, indem er „beispielsweise an einzelnen Nachmittagen und/oder Abenden während der Woche kurzfristig nach Berlin

¹ Beide Entscheidungen sind an dieser Stelle bereits besprochen worden.

² 67 S 121/12, Grundeigentum 2013, 1517 = WuM 2013, 741 (mit eingehenden, kritischen und sehr lesenswerten Anmerkung von *Artz*); ähnlich *Beyer*, Info M 2013, 375

kommt.“ Hierfür will er die vermietete Wohnung nutzen und hat deshalb im März 2010 wegen Eigenbedarfs gekündigt. Das Amtsgericht hat die Räumungsklage abgewiesen, das LG hat ihr stattgegeben.

Hintergrund:

Die Frage, wann die beabsichtigte Nutzung einer Wohnung als *Zweitwohnung* eine Kündigung wegen Eigenbedarfs rechtfertigt, wird in der instanzgerichtlichen Rechtsprechung unterschiedlich und weitgehend einzelfallbezogen beantwortet:

Eigenbedarf bejaht z.B. bei berufsbedingter Nutzung einer Wohnung in Hamburg an acht bis zehn Tagen monatlich durch den in München lebenden Vermieter, LG Hamburg;³

mit Einschränkungen bejaht: nur bei Begründung eines Lebensmittelpunktes in der Zweitwohnung (AG Wolfratshausen⁴); nur bei „erhöhter, besonders eingehender Begründung“ der Nutzungsabsicht (AG Köln⁵);

Eigenbedarf verneint: generell, AG München⁶; bei einmaliger Übernachtung pro Woche in einer 4 1/2-Zimmer-Wohnung (LG Berlin⁷).

Die Entscheidung:

Das Landgericht hat Eigenbedarf bejaht: Der Vermieter habe nachvollziehbare, gewichtige Gründe dargelegt und bewiesen. Er benötige die Wohnung, um sich regelmäßig, ggf. auch kurzfristig in familiärer bzw. häuslicher Atmosphäre mit seiner Tochter zu treffen, zu der eine besondere Nähebeziehung bestehe. Es sei nachvollziehbar, dass das Mädchen künftig die Wochenenden in Berlin verbringen wolle und der Vermieter deshalb, um eine Belastung und Lockerung seiner Beziehung zu dem Kind zu vermeiden, dauerhaft eine Zweitwohnung in Berlin unterhalten wolle. Dieser Nutzungswunsch habe hinreichendes Gewicht und überwiege das Interesse der Mieterin am Erhalt der Wohnung. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme sei auch davon auszugehen, dass für die Betreuung der vier Kinder in Hannover ausreichend andere Betreuungspersonen zur Verfügung stünden, wenn der Vermieter und seine Ehefrau kurzfristig zu Treffen mit seiner Tochter nach Berlin reisten. Es komme nicht darauf an, ob die Realisierung dieses Plans durch einen voll berufstätigen vierfachen Familienvater für das Gericht vorstellbar sei; sofern der Vermieter diese Art der Lebensweise ernsthaft beabsichtige, habe das Gericht das zu akzeptieren.

Die Beendigung des Mietverhältnisses bedeute für die Mieterin keine nicht zu rechtfertigende Härte; sie habe nicht vorgetragen, dass sie sich in der näheren Umgebung der jetzigen Wohnung erfolglos um Wohnraum bemüht habe.

³ Urteil vom 1. März 1994, WuM 1994, 431

⁴ Urteil vom 28. Juni 2012 (juris)

⁵ Urteil vom 16. September 2010, WuM 2012, 328

⁶ Urteil vom 4. Juli 2003, ZMR 2004, 44

⁷ Urteil vom 4. Juni 1996, NJW-RR 1997, 74

Anmerkung:

Das Urteil erscheint in mehrfacher Hinsicht bedenklich. Von einer Nutzung „*als Wohnung*“, wie § 573 Abs.2 Nr.2 BGB dies für eine Eigenbedarfskündigung zwingend voraussetzt, kann hier sicher nicht gesprochen werden. Eine unregelmäßige Nutzung für einige Tage oder Stunden im Monat gleicht mehr einer hotelähnlichen als der auf eine gewisse Dauer angelegten Wohnnutzung (Lebensmittelpunkt). Deshalb käme allenfalls eine Kündigung wegen eines sonstigen „berechtigten Interesses“ i.S.d. Generalklausel des § 573 Abs.1 BGB in Betracht. Dafür muss der Vermieter jedoch *vernünftige Gründe* für die Inanspruchnahme der Wohnung haben, die den Nutzungswunsch *nachvollziehbar erscheinen lassen* und die im Übrigen *von gleichem Gewicht* wie die konkreten Kündigungsgründe des Abs.2, hier also vergleichbar mit dem „echten“ Eigenbedarf“, sind.⁸ Dass jemand den Kontakt zu seiner (nichtehelichen) Tochter pflegen will, ist an sich natürlich vernünftig und nachvollziehbar. Erweist sich jedoch dieser Wunsch wie hier *auf Grund der konkreten äußeren Umstände* – anspruchsvolle Berufstätigkeit des Elternteils, Einbindung in eine Familie mit mehreren kleinen Kindern und erhebliche räumliche Entfernung – bei unbefangener Betrachtung als *nicht realisierbar und deshalb nicht nachvollziehbar*, ist ein berechtigtes Interesse i.S.d. § 573 BGB von vornherein zu verneinen. Überdies kann von einem gleichen Gewicht dieses Nutzungswunsches wie beim Eigenbedarf i.S.d. § 573 Abs.2 Nr.2 BGB keine Rede sein.

Völlig *inakzeptabel* ist schließlich die (wegen Nichterreicherung der Mindestbeschwer von 20.000 € nicht anfechtbare, § 26 Nr.8 EGZPO) *Nichtzulassung der Revision*. Die Sache hatte – entgegen den in einigen Stellungnahmen zu der Verfassungsbeschwerde zum Ausdruck gebrachten Auffassungen – grundsätzliche Bedeutung, weil sie eine entscheidungserhebliche, klärungsbedürftige und klärungsfähige Rechtsfrage aufgeworfen hat, die sich in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellen kann (§ 543 Abs.2 Satz 1 Nr.1 ZPO). Das war hier angesichts der „Lücke“ in der BGH-Rechtsprechung der Fall.⁹ Dass das BVerfG die Verfassungsbeschwerde der Mieterin nicht zur Entscheidung angenommen hat, ist mehr als bedauerlich und zu Recht teilweise auf erhebliche Kritik gestoßen.

Äußerst bedenklich ist das vom BVerfG „abgesegnete“ Ergebnis aber auch deshalb, weil es zum Missbrauch und zur Nachahmung geradezu einlädt. Für einen Außenstehenden, insbesondere auch den ehemaligen Mieter, ist es praktisch nicht zu überprüfen, ob und wie regelmäßig der Eigentümer von seiner (angeblichen) Besuchsabsicht Gebrauch macht oder ob er, weil sich seine (angeblichen) Pläne nachträglich geändert haben, die Wohnung nach einiger Zeit anderweitig wieder vermietet.

⁸ BGH, zuletzt Urteil vom 26. September 2012 – VIII ZR 330/11, an dieser Stelle bereits besprochen

⁹ Diese Frage wird in den vom BVerfG eingeholten Stellungnahmen des BGH und der Verbände, die dem Verfasser vorliegen, allerdings unterschiedlich beurteilt.